



Florianópolis SC
outubro
2013

XVII
COBREAP

Congresso
Brasileiro de
Engenharia de
Avaliações e
Perícias

Uso e ocupação sustentável do solo.

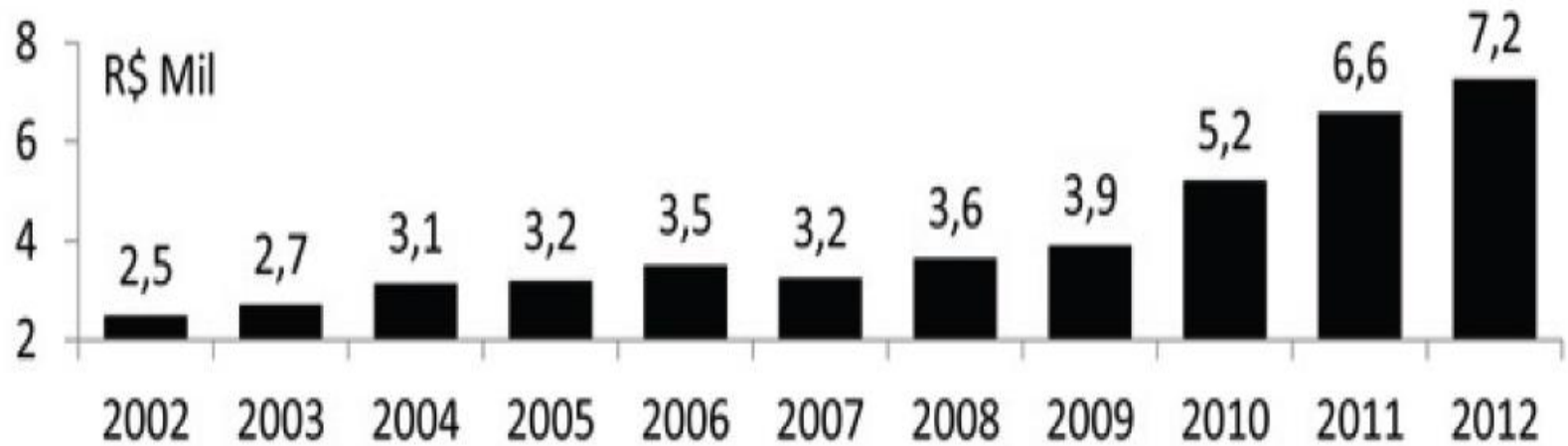
Alterações do Mercado de Imóveis Provocadas pelo *Boom* Imobiliário

Boom Imobiliário



- **Aumento do valor dos imóveis**

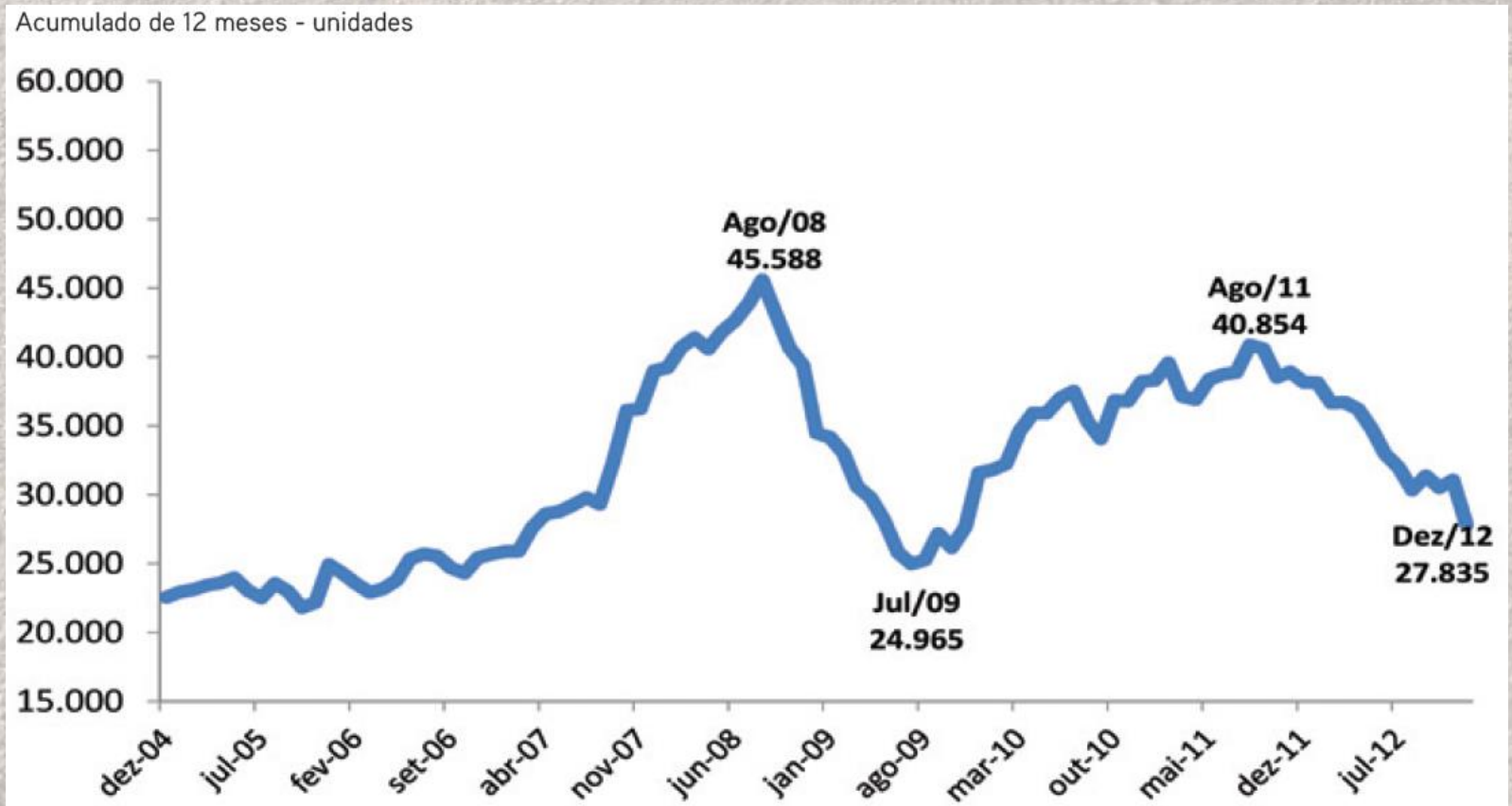
Imóveis Residenciais Verticais Novos – Município de São Paulo



Boom Imobiliário

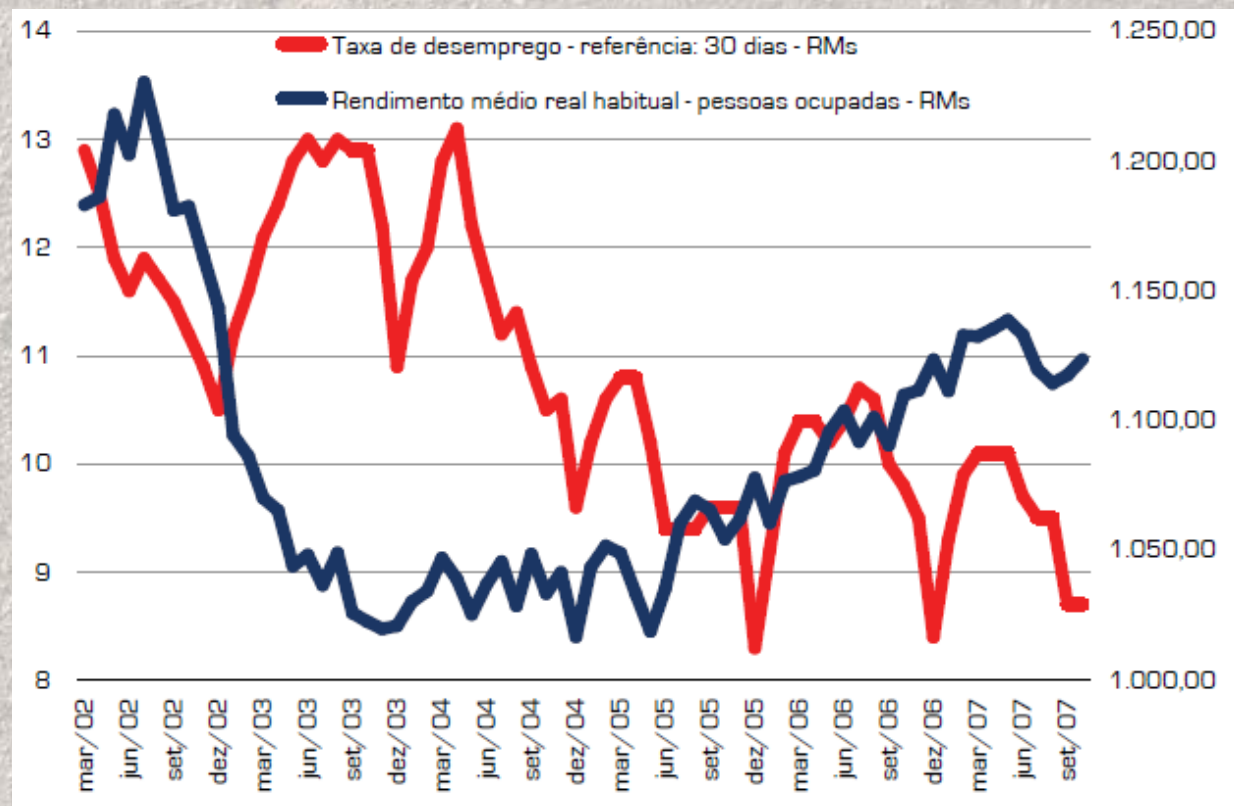


- Aumento de lançamentos de imóveis



Motivos da Expansão

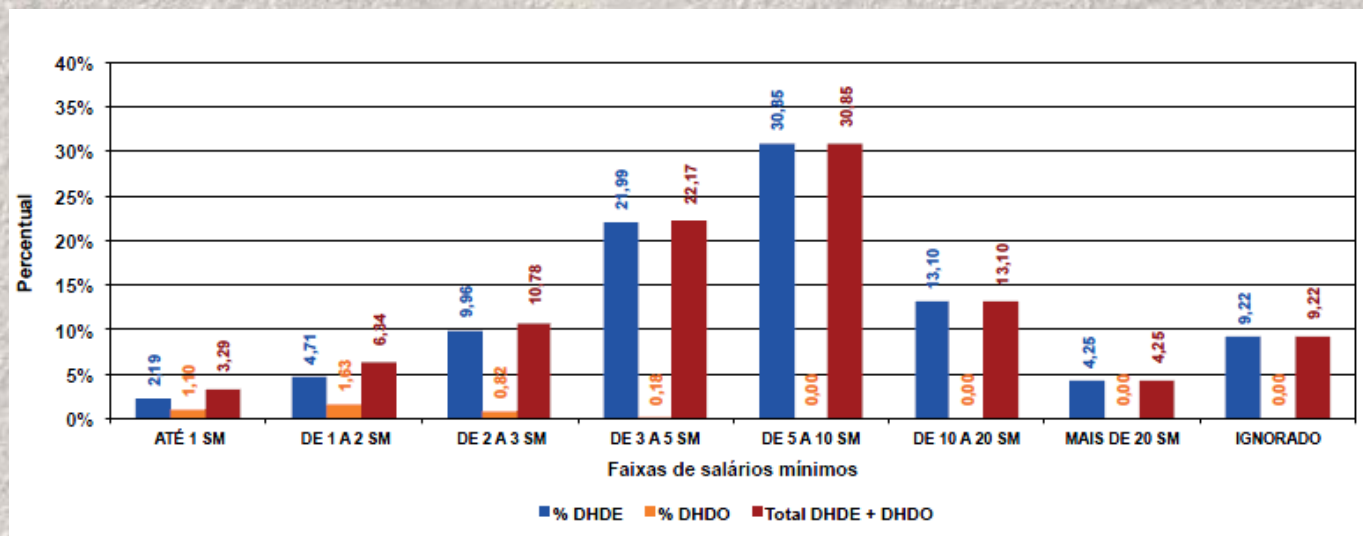
- **Crescimento da economia brasileira**



Motivos da Expansão

- Déficit habitacional**

	Déficit	Precárias	Coabitação	Excedente Aluguel	Adensamento Aluguel	Número domicílios	Proporção déficit por dom.
RM São Paulo	694.047	43.725	293.373	255.997	156.502	6.159.707	11,30%
Município de São Paulo	411.393	20.088	172.882	157.615	95.271	3.608.581	11,40%

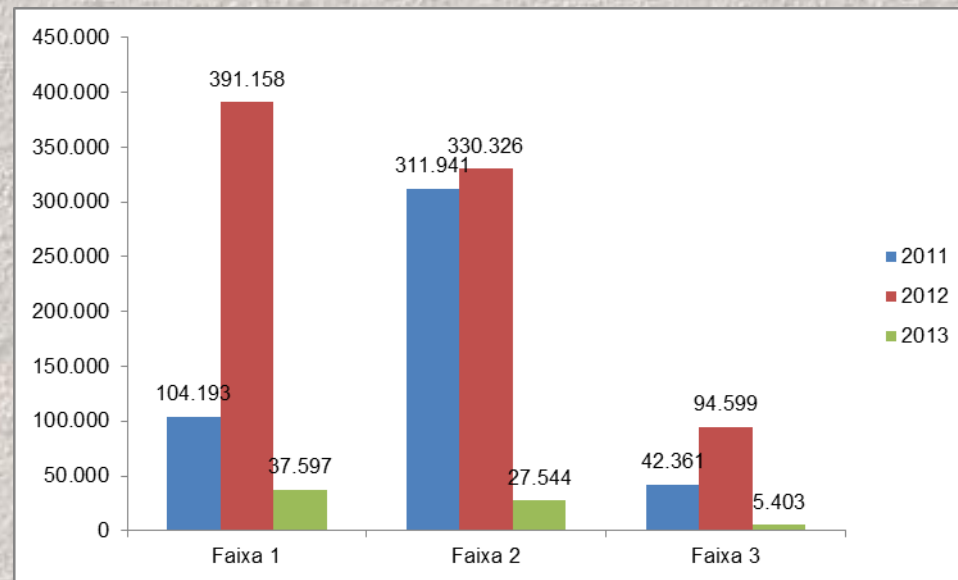


Motivos da Expansão



- **Subsídios e incentivos do governo**

Contratações de unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida



Motivos da Expansão



- **Subsídios e incentivos do governo**

Programas de auxílios do governo federal, estadual e municipal

- Programa Minha Casa Minha Vida
- Programa Casa Paulista
- CDHU
- Moradias Sociais através de PPPs
- Parcerias entre as diferentes esferas de governo

Motivos da Expansão



- Incorporadoras e construtoras

	Margem bruta (%)		Margem líquida (%)		Lucro bruto (R\$ milhões)		Lucro líquido (R\$ milhões)	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012
Brookfield	27,3	9,7	8,7	-11,9	1.017,4	317,2	326,8	-388,0
CR2	38,5	20,8	7,5	-14,7	75,4	32,8	7,4	-25,6
Cyrela	28,9	31,4	9,6	13,3	1.733,4	1.834,6	498,1	660,1
Direcional	28,0	27,0	16,9	16,8	300,5	369,9	175,2	225,0
Even	27,2	28,4	12,2	12,5	520,5	615,8	226,1	256,9
Eztec	50,4	51,8	44,4	42,3	375,6	414,4	328,9	336,1
Gafisa	8,9	25,6	-30,8	-1,9	262,1	1.012,2	-944,8	-124,5
Helbor	30,2	32,9	18,1	19,0	357,0	471,0	213,3	272,1
JHSF	43,0	48,5	24,2	20,5	391,6	436,3	218,9	182,7
João Fortes	30,4	16,8	10,7	4,4	196,1	97,5	66,7	34,7
MRV	31,0	27,9	20,3	13,4	1.247,4	1.191,4	769,1	527,5
PDG	26,0	-18,5	10,3	-49,8	1.793,7	-806,9	704,4	-2.177,1
Rodobens	22,3	30,5	7,7	10,5	166,5	244,0	57,9	84,3
Rossi	24,3	21,1	2,7	-7,5	691,0	573,0	78,6	-205,7
Tecnisa	24,3	14,1	9,0	-12,6	387,7	191,2	144,4	-170,9
Trisul	15,6	23,9	-4,9	4,4	122,4	150,1	-40,4	27,2
Viver	14,6	-59,9	-15,8	-138,8	106,6	-199,8	-144,9	-463,3

Fonte: Economática

Legenda: ■ Prejuízo
■ Lucro acima de 2011
■ Lucro abaixo de 2011

Motivos da Expansão



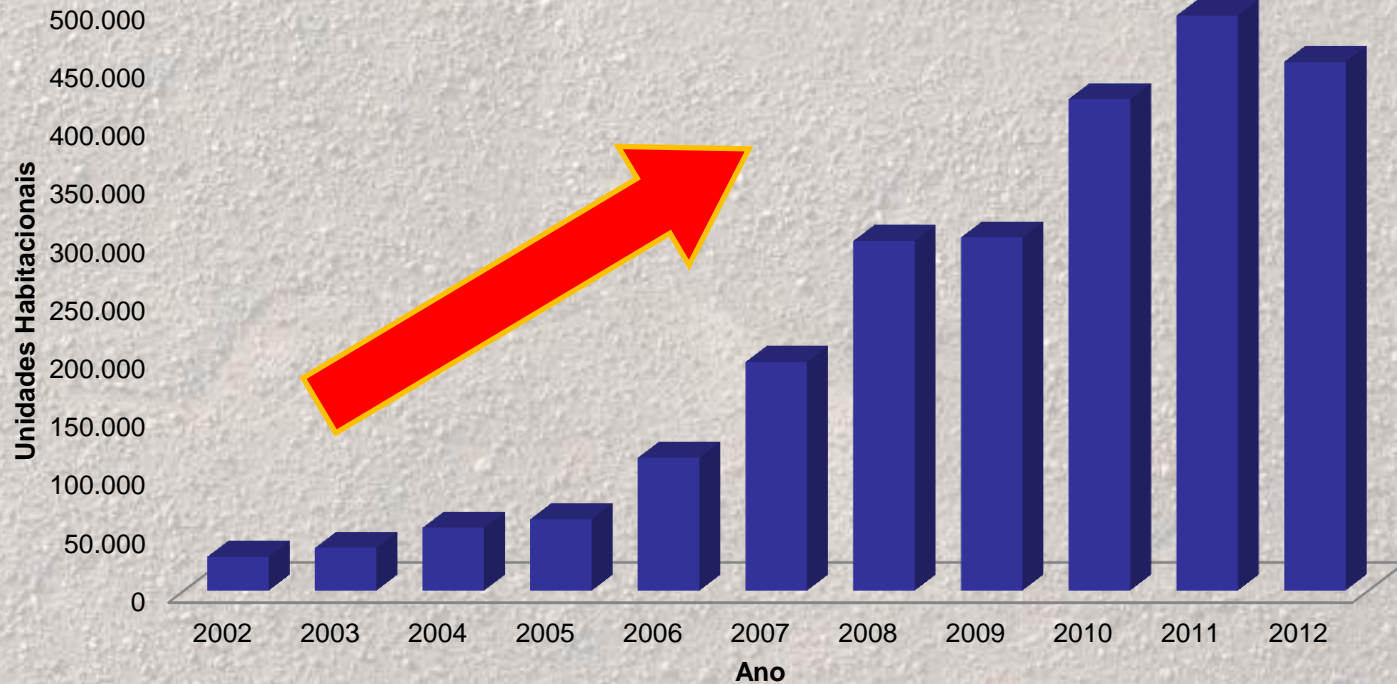
- **Efeito “Casas Bahia”**

QUER PAGAR QUANTO?

EM QUANTOS ANOS?

- **Aumento da quantidade de unidades financiadas**

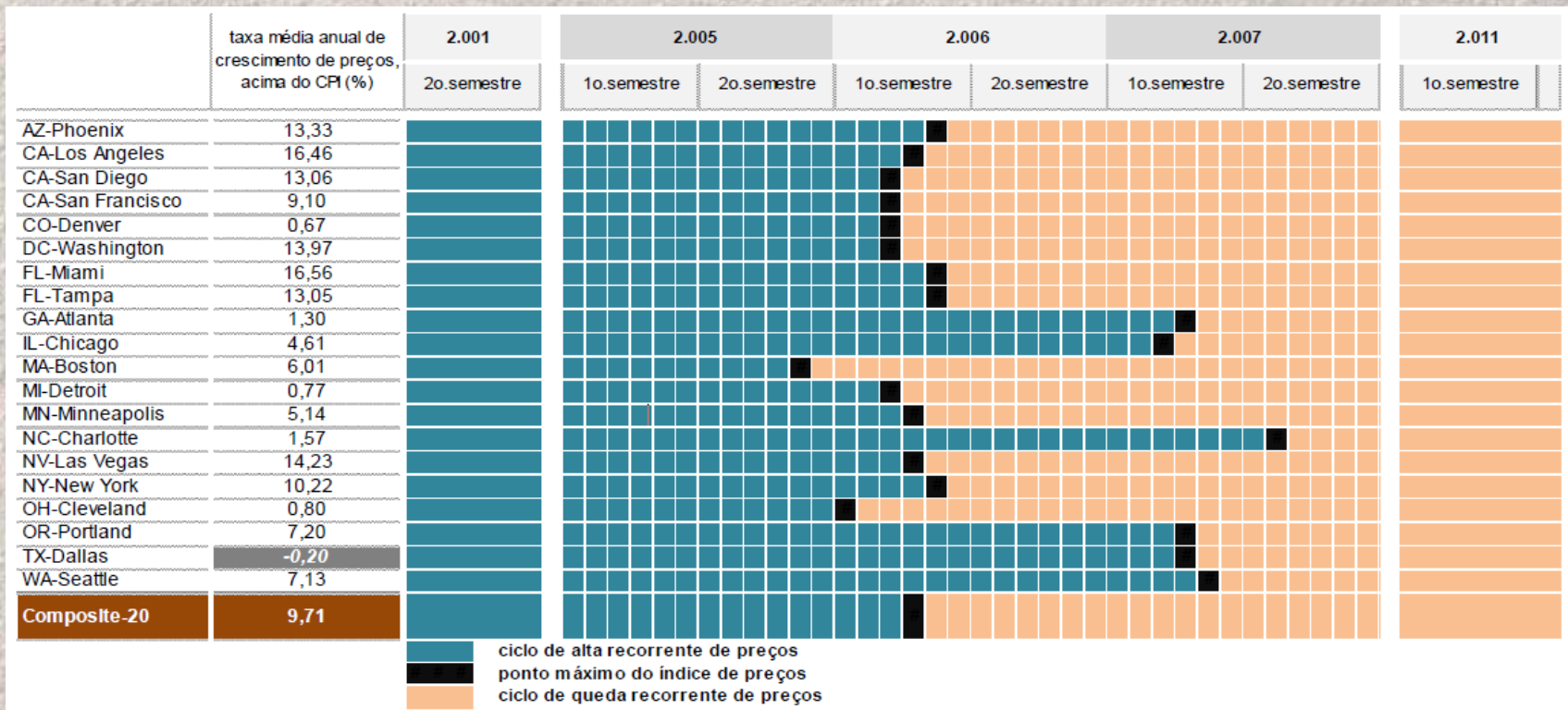
Quantidade de Unidades Financiadas



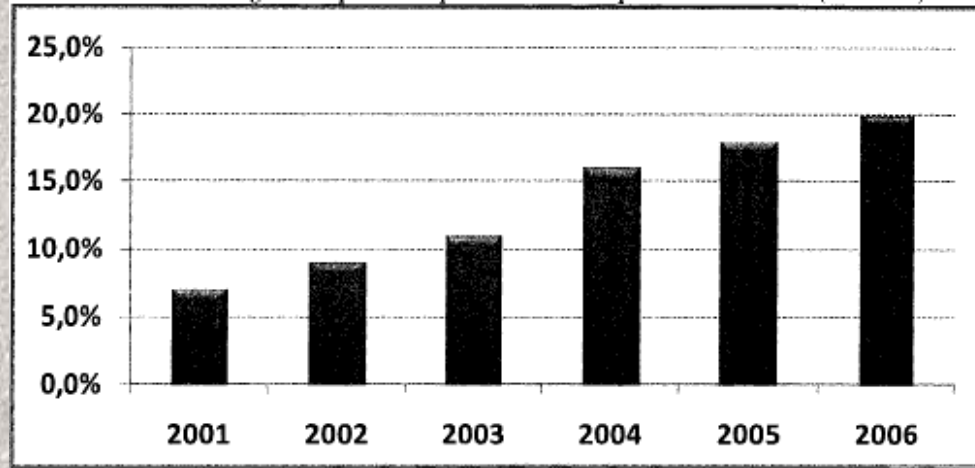
Definição dos agentes causadores da bolha imobiliária, pelo Profº João da Rocha Lima Jr.:

“Desarticulação de mercado, com prevalência da demanda sobre a oferta é o agente provocador de bolhas de preços. Os indutores de desarticulação são preferencialmente: i. crédito imobiliário irresponsável, ii. Incremento transitório de demanda, na maioria dos casos pela ativação de demanda reprimida em crises da economia até se esgotar e iii. Forte presença de investidores desinformados, em certos caso também vestidos de especuladores “

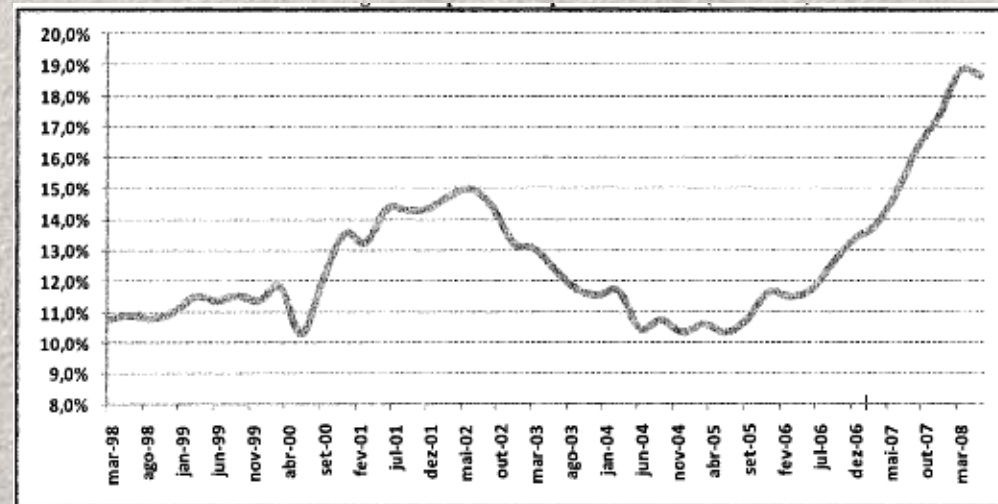
Estados Unidos – a valorização ou ‘especulação’ não ocorreu de forma igualitária em todas as cidades



Hipotecas subprime no total de hipotecas securitizadas

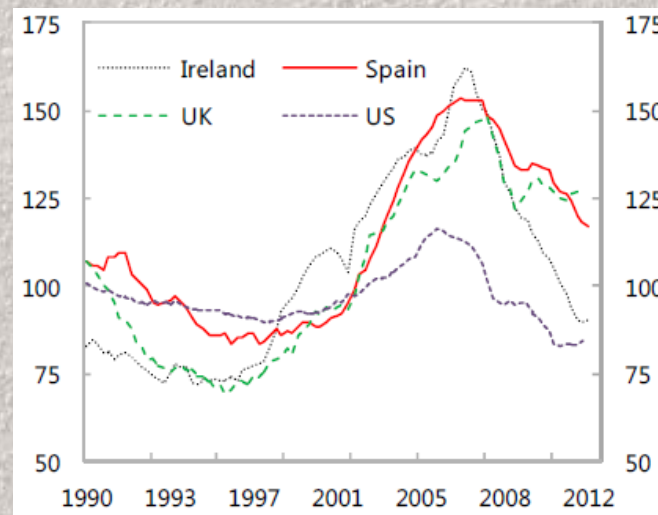


Hipotecas subprime em atraso



Espanha – semelhança com o caso americano

- crédito fácil – bancos
- mercado consumidor - imigrantes
- queda de juros – União Europeia
- conivência dos agentes reguladores – 60% do orçamento da cidade de Valência provinha do mercado imobiliário



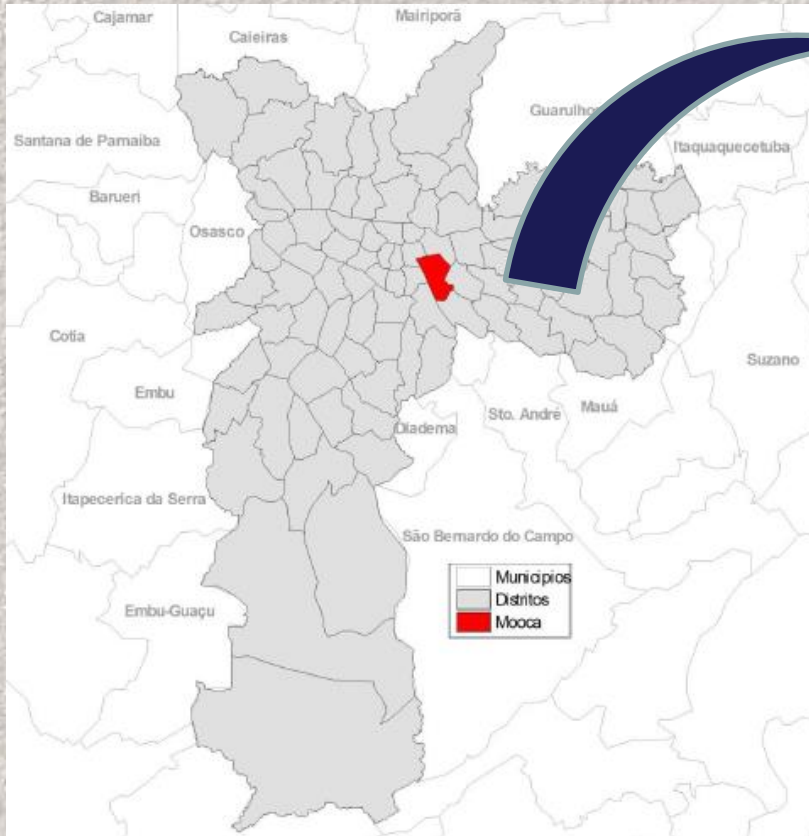


Irlanda – país de 4,5 milhões de habitantes que em 10 anos construiu mais de 500 mil residências

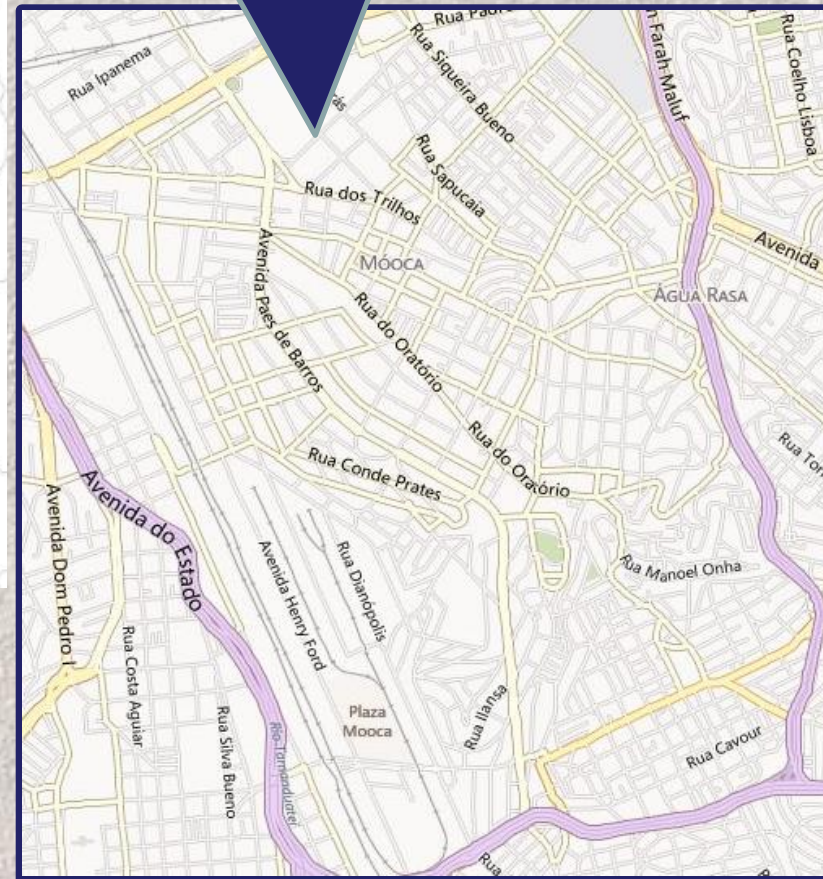
- Em Dublin, em 2012, o preço dos imóveis era 57% inferior àqueles praticados em fevereiro/2007.

- No final de 2012, o país possuía 300 mil residências vazias, 15% do total de casas do país, totalizando 1.850 projetos habitacionais inacabados. Uma das medidas utilizadas pelo governo para as construções inacabadas seria destiná-los a habitações populares, através de programas governamentais, porém em muitos casos a medida adotada é a destruição.

Estudo de Caso



Mercado imobiliário da cidade de São Paulo



Bairro da Mooca

288 amostras

2010 / 2011 / 2012 / 2013

Variáveis consideradas

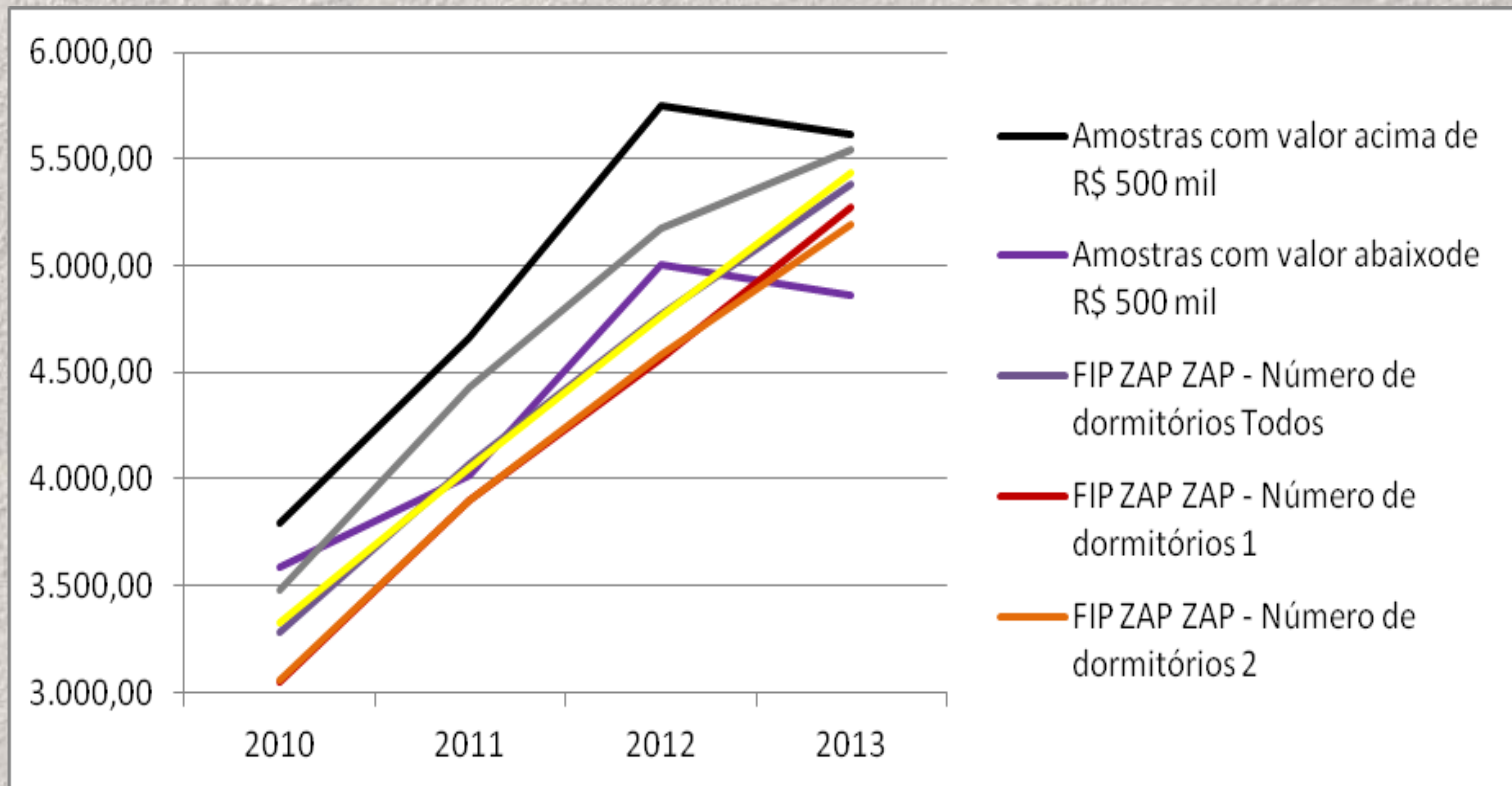
- *Índice Fiscal*
- *Padrão Construtivo*
- *Idade*
- *Distância ao transporte Público*
- *Dormitórios*
- *Vaga de Garagem*
- *Área Privativa*



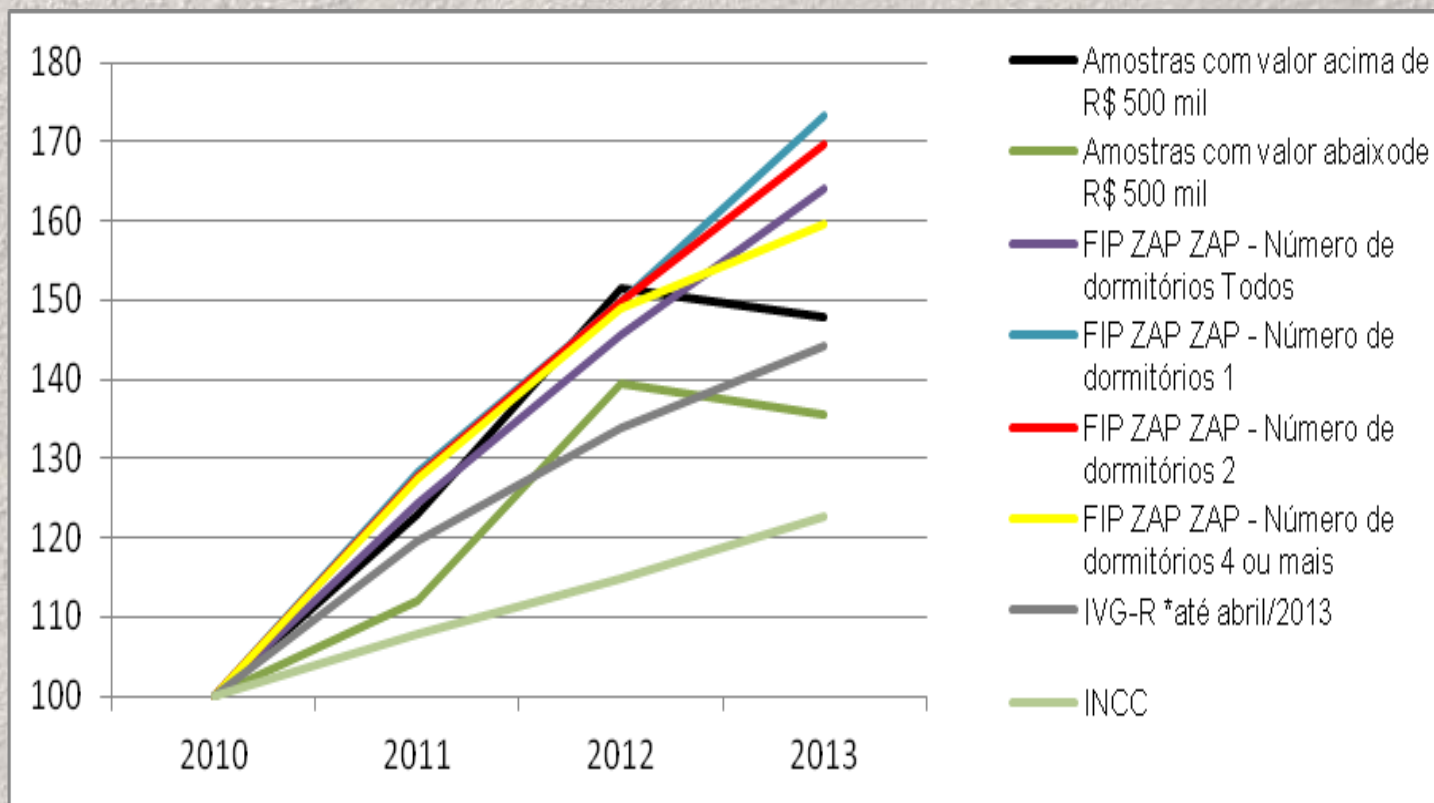
Não notou-se alterações significativas nas variáveis

- índice fiscal defasado
- proximidade a estações metro-ferroviárias não causam grande impacto
- *demais variáveis permanecem semelhantes ao longo do período estudado*

Comparação entre amostras e o índice FIP ZAP



Amostras X índice FIP ZAP X IVG-R X INCC



- **Aumento dos Custos X Valorização dos Imóveis**
- **Índices de Preços**
- **Outorga Onerosa – Potencial Construtivo**
- **Fatores ou Variáveis**
- **Perspectivas**

Obrigado!